



COMUNE DI COTIGNOLA

PROVINCIA DI RAVENNA

Piazza Vittorio Emanuele II n. 31 - 48033 Cotignola (RA)

Telefono: 0545/908811 - Telefax: 0545/41282

P.IVA 00148580392

e-mail mail@comune.cotignola.ra.it

PEC pg.comune.cotignola.ra.it@legalmail.it

AREA SERVIZI GENERALI
Ufficio Segreteria Generale e Protocollo

REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) E DEI LIMITI PER L'ACCESSO E LA PERMANENZA

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27/07/2017

REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI ERP E DEI LIMITI PER L'ACCESSO E LA PERMANENZA

(Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 9 giugno 2015 n. 15
Delibera di Giunta Regionale 894 del 13/06/2016
Delibera di Giunta Regionale 739 del 31/05/2017)

Premessa

Al fine della adozione del seguente regolamento si premette che i requisiti per conseguire l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, come previsto al comma 1) dell' art. 15 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii., debbono attenersi ai seguenti fatti o qualità del nucleo avente diritto:

- a) la cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- b) la residenza o la sede dell'attività lavorativa;
- c) i limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;
- d) l'assenza di precedenti assegnazioni o contributi;
- e) il reddito del nucleo avente diritto, valutato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modifiche;

Lo stesso art. 15, al comma 2, stabilisce inoltre che è compito della Assemblea legislativa specificare con proprio atto i requisiti del nucleo avente diritto per conseguire l'assegnazione degli alloggi di ERP e per la permanenza negli stessi e che i limiti di reddito definiti in tale ambito sono aggiornati periodicamente dalla Giunta regionale, sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo, quale risulta dalle determinazioni ISTAT.

Nella medesima delibera, l'Assemblea legislativa provvede infine a rivedere l'incremento massimo ammissibile del reddito degli assegnatari per la permanenza nell'alloggio di ERP con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei nuclei meno abbienti.

Art 1) Requisito del reddito

Il requisito del "reddito del nucleo avente diritto" (art. 15, comma 1, lettera e) della L.R. n. 24 del 2001 e ss.mm.ii.) si articola in 2 componenti, l'ISEE e il patrimonio mobiliare; entrambi sono stabiliti dalla Regione con propria delibera, sia con riferimento all'accesso che con riferimento alla permanenza nell'erp.

I valori attuali sono determinati come riportato di seguito:

Reddito per l'accesso:

Il valore ISEE per l'accesso non deve essere superiore a € 17.154,00

Il valore del patrimonio mobiliare per l'accesso non deve essere superiore a € 35.000,00 (applicando al patrimonio mobiliare riportato nell'ISEE, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n. 159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa).

Reddito per la permanenza

Il valore ISEE per la permanenza non deve essere superiore a € 24.016,00

Il valore del patrimonio mobiliare per la permanenza non deve essere superiore a € 49.000,00 (applicando al patrimonio mobiliare riportato nell'ISEE, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n. 159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa).

Ai fini sia dell'accesso che della permanenza nell'erp entrambi i valori, sia l'ISEE che il

patrimonio mobiliare, vanno rispettati, in quanto il superamento di uno solo dei 2 limiti è sufficiente per precludere l'assegnazione dell'alloggio erp o per determinare la decadenza per perdita del requisito del reddito; ai soli fini dell'accesso all'erp, il patrimonio mobiliare non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE, ma solo quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente.

I valori di cui ai punti a) e b) saranno oggetto di aggiornamento periodico, ai sensi dell'art. 15, comma 2, L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., dalla Giunta regionale.

Art. 2). Limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione

Per quanto non qui previsto, per il regime della decadenza la legge regionale detta un quadro articolato che definisce gli effetti e la procedura (art. 30 L.R. n. 24 del 2001, e ss.mm.ii.) a cui si rimanda.

Il Comune, in via di prima applicazione dei nuovi limiti di reddito individuati dalla D.G.R. n. 894/2016, adotta tutte le azioni di mitigazione previste dall'apposita Delibera Regionale (attualmente: sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza, sottrazione patrimonio Erp, percorsi di accompagnamento).

Il Comune, in particolare, può sospendere l'emissione della dichiarazione di decadenza, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. n. 24 del 2001 e ss.mm.ii., nei confronti di:

a) nuclei che presentano condizioni di fragilità e vulnerabilità (anziani, disabili...) comunque attestate dai Servizi Sociali e sempre che superino il valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare al massimo del 20%;

b) nuclei che superano il valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare al massimo del 10%

La sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza è limitata alla prima applicazione della citata D.G.R. n. 894/2016 e non può avere durata superiore ai due anni.

Durante il periodo di sospensione, ai nuclei sopra indicati sarà applicato il canone maggiorato, nella misura indicata con atto di Giunta.

Al termine del periodo di sospensione, il Comune, se persiste la condizione di superamento del limite di reddito, dichiara la decadenza dall'assegnazione applicando la disciplina dell'art. 30, L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. oppure, in caso contrario, dispone l'archiviazione del procedimento.

Art. 3) Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp

Le DGR n. 894/2016 e 739/2017 stabiliscono che nella determinazione e calcolo dei canoni si tenga conto del requisito del "Reddito del nucleo avente diritto" costituito da 2 componenti: Isee (calcolato ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013) e patrimonio mobiliare.

Al fine del calcolo del canone di locazione sono fissate le seguenti fasce:

a) fascia di protezione:

attualmente ISEE fino a 7.500,00 euro

non è ammessa da parte del Comune l'individuazione di sottofasce. Il canone viene fissato in una percentuale dell'ISEE, (attualmente non oltre il 20%), prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio. La Giunta Comunale definisce la percentuale di incidenza del canone sull'ISEE all'interno della percentuale massima.

Il canone di locazione minimo non potrà essere inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi erp stabiliti dalla disciplina regionale. Si precisa che il canone minimo, per un principio di tutela e sostenibilità della fascia più debole, sarà uguale al costo di gestione standard stabilito dalla delibera di Consiglio Regionale n. 391/2002 o dai successivi provvedimenti regionali.

Al nucleo assegnatario con ISEE fino a 7.500 euro e patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro verrà applicato il canone oggettivo con lo sconto massimo previsto.

b) fascia di accesso:

attualmente ISEE da 7.500,01 euro a 17.154,00 euro

Nella fascia d'accesso viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio e al nucleo viene applicato uno sconto, utilizzando un principio di progressività dello stesso in rapporto agli scaglioni di reddito ISEE, nella misura massima fissata dalla Giunta Regionale (attualmente 50%).

Il canone minimo della fascia di accesso è pari al canone massimo applicabile alla fascia di protezione.

Ai nuclei con ISEE da 7.500,01 euro a 17.154,00 euro e con patrimonio mobiliare superiore al limite per l'accesso (compreso tra euro 35.000,01 e euro 49.000,00), si applica il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza.

c) fascia di permanenza:

attualmente ISEE da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro,

nella fascia della permanenza viene applicato l'intero canone oggettivo.

Il canone è maggiorabile fino ad una percentuale massima (attualmente pari al 45%), graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi nella fascia di permanenza.

La Giunta definisce le percentuali di maggiorazione in base ad un principio di progressività, in rapporto agli scaglioni di reddito ISEE.

d) fascia di decadenza

Ai nuclei familiari indicati all'art. 2 lett. a) e b) del presente regolamento, durante il periodo di sospensione della dichiarazione di decadenza per superamento dei limiti di reddito, si applica il canone maggiorato nella misura stabilita dalla Giunta.

Nel caso di dichiarazione di decadenza per morosità (art 30 L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii) il canone di locazione oggettivo viene maggiorato del 20% in esecuzione dell'art. 35 comma 2 L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.

Per i nuclei dichiarati decaduti per superamento dei limiti di reddito, si applica il canone concordato applicando i valori della fascia massima prevista dagli accordi territoriali in vigore in materia di canone concordato (L. 431/1998).

3.0 Maggiorazione del canone per prestazioni energetiche dell'alloggio

Al canone, determinato secondo quanto previsto nelle precedenti lettere a), b) e c) , verrà applicata una maggiorazione per gli alloggi con prestazioni energetiche A+, A e B (ai sensi della D.A.L. n. 156/2008) oppure di classe energetica da A4 a A1 (ai sensi della D.A.L. n. 1257/2015) .

Ai sensi delle disposizioni regionali (D.G. 894/2016 e D.G. 739/2017), la maggiorazione sarà del 10% nella fascia di protezione e in quella di accesso, del 15% nella fascia di permanenza.

3.1 Calcolo del canone oggettivo

Il canone oggettivo di ciascun alloggio è determinato in base alle 3 variabili (fascia dell'alloggio, ampiezza demografica del Comune e suddivisione del territorio comunale) indicate nella Tabella 1 di cui alle citate DGR 894/2016 e 739/2017 e soggette ad aggiornamento triennale.

Ciascuna cella della tabella è stata valorizzata con un intervallo di valori espressi in euro/mq, che debbono considerarsi quali valore minimo e massimo all'interno dei quali la Giunta sceglierà il valore puntuale da applicare per il calcolo del canone oggettivo nei propri alloggi.

3.2 Decorrenza e aggiornamento del canone

il canone decorre in prima applicazione dal 1 ottobre 2017 al 30 settembre 2018. Successivamente il canone verrà ricalcolato con decorrenza dal 1 ottobre di ogni anno.

Il canone è aggiornato annualmente in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in materia di ISEE.

3.3 Variazione del canone:

1) Mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio.

Ciascuna delle parti, proprietario e assegnatario, in ogni momento del rapporto di assegnazione dell'alloggio, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento delle condizioni dell'alloggio con decorrenza dal primo aggiornamento annuale (1° ottobre) successivo al verificarsi di tale mutamento.

2) Mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario.

Nei casi in cui il nucleo assegnatario presenti l'ISEE corrente, di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013, viene ricalcolato il canone con decorrenza dal mese successivo alla richiesta e validità fino al 30 settembre successivo al ricalcolo. Il nucleo assegnatario può in qualsiasi momento richiedere il ricalcolo del canone per mutamenti delle condizioni familiari ed economiche, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 10, comma 2 del D.P.C.M. n. 159/2013.

Le variazioni in aumento o in diminuzione del canone sono apportate dall'ente proprietario o dall'ente gestore in caso di modifica della composizione del nucleo familiare, con decorrenza dal mese successivo alla rilevazione della nuova situazione reddituale.

Art. 4 Adempimenti della Giunta

Il Comune con atto di Giunta definisce:

1. il valore effettivo al mq nei limiti dell'intervallo indicato e aggiornato dalla Giunta Regionale;
2. il rapporto, in termini percentuali, tra canone e reddito ISEE nella fascia di protezione, che comunque non potrà superare il limite stabilito dalla Delibera Regionale (attualmente 20%), fermo restando che il canone minimo sarà uguale ai limiti stabiliti dalla delibera di Consiglio Regionale n. 391/2002, come richiamati dalla D.G.R. n. 894/2016;
3. le percentuali di sconto sul canone oggettivo, per la fascia di accesso, che comunque non potrà superare il limite stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale (attualmente pari al 50%);
4. le percentuali di maggiorazione del canone oggettivo, per la fascia di permanenza, nel limite della percentuale massima stabilita ed aggiornata periodicamente dalla Giunta Regionale (attualmente pari al 45%);
5. la percentuale di maggiorazione del canone da applicare, durante il periodo di sospensione della dichiarazione di decadenza, ai nuclei familiari indicati all'art. 2 lett. a) e b) del presente regolamento e in ogni altro caso di decadenza demandato dalla normativa regionale ai Comuni.

Art. 5 Monitoraggio

Il presente Regolamento potrà essere rivisto alla luce del monitoraggio regionale.